Resumen Ejecutivo

Esta Evaluación Ambiental (EA) evalúa los impactos ambientales potenciales de la acción propuesta por el Departamento de la Marina (Navy) para disponer de aproximadamente 8,435 acres de exceso de tierras en la Actividad Naval en Puerto Rico (NAPR). La disposición de la propiedad de la NAPR será responsabilidad de la Marina; el re=desarrollo será responsabilidad de los futuros dueños de la propiedad. La EA también evalúa los impactos ambientales potenciales asociados al re-uso y desarrollo razonablemente previsibles asociados a la disposición de la propiedad que habrán de llevar a cabo entidades no federales.

Esta EA se ha preparado conforme a la Ley de Política Ambiental Nacional [National Environmental Policy Act (NEPA)] de 1969, las guías del Consejo de Calidad Ambiental [Council on Environmental Quality (CEQ)] para la implementación de la NEPA (40 Código de Reglamentos Federales [CFR] 1500-1508), y los reglamentos del Departamento de Marina para la implementación de la NEPA (32 CFR 775).

Trasfondo

La Marina utilizó la Estación Naval Roosevelt Roads (NSRR) para apoyar sus actividades en el Océano Atlántico y el Mar Caribe. El 30 de septiembre de 2003, conforme a la Ley 108-87, se le encomendó a la Marina el cierre y la disposición de la NSRR. Conforme a ello, el 31 de marzo de 2004, la NSRR cesó sus operaciones como Estación Naval y la misma fue redesignada como una NAPR. La propiedad en este momento está bajo encomienda.

El Estado Libre Asociado de Puerto Rico (el ELA) creó una Autoridad Local de Re-desarrollo [Local Redevelopment Authority (LRA)] para supervisar el proceso de

planificación de futuros desarrollos privados en la NAPR. La LRA desarrolló el *Plan de Re-uso para la Estación Naval Roosevelt* (CB Richard Ellis et al. diciembre 2004).

Descripción de la Acción Propuesta

La acción propuesta que se evalúa en esta EA es la disposición de 8,435 acres de terrenos federales en exceso de la NAPR. Esta EA abarca únicamente los impactos de la disposición a intereses no federales. Hay propiedades que alcanzan un total aproximado de 230 acres que permanecerán bajo titularidad federal; sin embargo, la Marina le transferirá la responsabilidad operacional de estas parcelas a otras entidades federales. Por lo tanto, estas tierras se excluyen del análisis de esta EA.

Aunque la acción propuesta es la disposición del exceso de 8,435 acres en propiedad de la NAPR, el re-uso y re-desarrollo de la propiedad por parte de terceros le seguirá a la disposición de la NAPR. Por ende, el Plan de Re-uso, el cual proporciona la información más actualizada en cuanto a escenarios razonables para usos futuros, una vez transferida la titularidad de la propiedad, ha sido incorporado a esta EA.

El Plan de Re-uso categoriza el re-desarrollo propuesto en cuatro fases separadas. Los impactos asociados al re-uso propuesto tal como se definen en las Fases I y II, se consideran impactos indirectos del re-uso de la infraestructura predominantemente existente en la NAPR. Los reglamentos del CEQ (40 CFR 1508.8[b]) citan los efectos inductores de crecimiento y otros efectos relacionados a los cambios inducidos en el patrón de uso de terrenos, la densidad poblacional, o la tasa de crecimiento y los efectos relacionados sobre el aire, el agua y otros sistemas naturales como ejemplos de impactos indirectos. Los impactos asociados al futuro re-desarrollo a largo plazo (Fases III y IV) se basan en la expansión de la infraestructura existente en la NAPR y factores económicos imprevisibles. Este re-desarrollo y los impactos asociados son especulativos en este momento y, por lo tanto, se están considerando como efectos acumulativos de la acción propuesta.

Alternativas

Conforme a los reglamentos del CEQ sobre la implementación de la NEPA, las alternativas examinadas deben incluir una gama de alternativas razonables, incluyendo la Alternativa de No Tomar Acción. Aunque la acción propuesta por la Marina es la

disposición de la propiedad de la NAPR, no su re-desarrollo, las restricciones impuestas por la Marina sobre el uso de terrenos puede afectar el re-desarrollo potencial a largo plazo de la propiedad. Por lo tanto, las dos alternativas que se contemplan para este documento son (1) la disposición con solo aquellas restricciones necesarias para proteger la salud humana y el ambiente cónsonas con los usos históricos del terreno, y (2) la disposición con aquellas restricciones necesarias para proteger la salud humana y el ambiente cónsonas con el uso de terrenos que contempla el Plan de Re-uso de la LRA.

Puesto que el Plan de Re-uso se desarrollo mientras se tenía en mente el uso de la infraestructura y las instalaciones existentes, el re-uso propuesto para los terrenos es muy similar al de sus usos históricos antes de que la NSRR cesara sus operaciones. Más aún, dado que los usos históricos y los propuestos son congruentes, las restricciones que Marina tendría que instituir serían prácticamente idénticas bajo ambas alternativas de disposición. Consecuentemente, estas dos alternativas de acción se combinaron en una sola alternativa para posterior evaluación y esta EA se refiere a ella como la Alternativa Preferida a lo largo del resto de este documento. La Marina reconoce que presentar solamente una forma de ejecutar la directriz del Congreso para disponer de la propiedad de la NAPR es inusual, pero no hay otras alternativas razonables para la disposición de la NAPR que sean susceptibles a un análisis significativo.

Se consideró también en esta EA la Alternativa de No Tomar Acción y la misma implicaría poner a la NAPR en condición inactiva pero manteniéndola para algún uso futuro federal potencial. La implementación de la Alternativa de No Tomar Acción (i.e., la Marina no se deshace de la propiedad) no cumpliría con los requisitos legales de la Ley 108-87; no beneficiaría a la Marina en tanto que retendría la titularidad y responsabilidad por la propiedad sin un valor funcional, operacional o estratégico; y no beneficiaría a la comunidad local en tanto que se eliminaría cualquier posibilidad de un uso viable y productivo del terreno. Consecuentemente, no se entiende que la Alternativa de No Tomar Acción esté de conformidad con la ley federal y los mejores intereses del público y, por ende, no se considerará para evaluación adicional en esta EA.

Alternativa Preferida

La alternativa preferida es la disposición de aproximadamente 8,435 acres de exceso en la propiedad que tiene la Marina en la NAPR. Esta disposición se lograría como una transferencia directa de la titularidad sujeta a aquellas restricciones sobre la propiedad que sean cónsonas con el uso histórico de la propiedad, lo cual también sería esencialmente cónsono con el Plan de Re-uso. La Marina efectuaría, o haría que se efectuase una limpieza ambiental de la propiedad a un nivel cónsono con su uso histórico y que proteja la salud humana y alcance la aprobación de la EPA. Los futuros propietarios podrían expandir el nivel de limpieza para dar paso a distintos usos de terrenos en el futuro; sin embargo, ellos serían responsables por la limpieza adicional como también de la coordinación con y las aprobaciones por las agencias regulatorias correspondientes (EPA, Junta de Calidad Ambiental [JCA] de Puerto Rico, etc.).

El LRA, conjuntamente con la Junta de Planificación de Puerto Rico (JPPR) está desarrollando una Plan de Zonificación Especial para la NAPR. Al adoptarse, este plan servirá como la zonificación oficial de la propiedad. Cualquier proyecto de desarrollo futuro que se proponga para la antigua propiedad de la NAPR será revisado por la JPPR para asegurarse de que dicho desarrollo sea cónsono con el Plan de Zonificación Especial.

Impactos Ambientales

La Marina desarrolló parcelas separadas para posibles acciones de disposición. En general, las parcelas siguieron las distintas zonas dentro del Plan de Re-uso y consisten de tierras para la venta al público, tierras que se le están transfiriendo al Estado Libre Asociado de Puerto Rico, y áreas de las cuales no se va a disponer, pero cuya responsabilidad de titularidad se le está transfiriendo a otra agencia federal. El proceso de dividir en parcelas tomó en consideración el Plan de Re-uso y las áreas identificadas en el Informe de Condición Ambiental de la Propiedad que requieren algún tipo de remediación ambiental. Otra consideración al desarrollar las distintas colindancias de las parcelas lo fue la retención de responsabilidades de limpieza por una sola entidad, ya sea la Marina o el nuevo propietario.

La limpieza de los lugares contaminados en la NAPR se maneja principalmente bajo la porción de acción correctiva del permiso actual RCRA Parte B otorgado por la

Región II de la EPA. La Marina ha sometido una solicitud para la renovación del Permiso Parte B. Puesto que las operaciones de la base que requerían un permiso Parte B ya no están operando, solamente la porción del permiso para las acciones correctivas sigue siendo aplicable. Se anticipa que la EPA optará por convertir los reglamentos de requisitos para acciones correctivas de este permiso a una Orden Administrativa por Consentimiento RCRA §7003 (Orden §7003) antes de la transferencia de la propiedad. La Marina y la EPA se encuentran actualmente en negociaciones para resolver este asunto.

Antes de implementar la Acción Propuesta, se firmaría un Memorando de Acuerdo (MOA) entre la Marina, la Oficina Estatal de Conservación Histórica (SHPO) de Puerto Rico y el Consejo Asesor sobre la Conservación Histórica, si estos últimos optan por participar. El MOA detallaría los yacimientos arqueológicos en la NAPR que se someterían a recuperación de datos y a qué nivel. Además especificaría el nivel de documentación necesario para las respectivas estructuras históricas o el proceso de consulta necesario para establecer el nivel de constatación. Mediante la firma de un MOA y la implementación de las estipulaciones en el MOA, la Marina cumpliría con sus requisitos bajo la Sección 106 de la NHPA.

Una consecuencia adicional de la disposición de la NAPR sería un aumento en el tráfico de embarcaciones privadas y comerciales en las aguas que rodean a la NAPR. Las aguas de mar adyacentes a la NAPR apoyan recursos ambientales sensitivos tales como hábitats esenciales de peces (e.g., arrecifes de coral y lechos de algas marinas) como también especies amenazadas o en peligro de extinción, incluyendo las tortugas marinas, el manatí Antillano y la mariquita. Dada la naturaleza especulativa del Plan de Re-uso, no se puede abordar su efecto pleno sobre las especies en estas listas. Sin embargo, hay varias medidas de conservación que las agencias de recursos federales y/o del Estado Libre Asociado podrían imponer sobre los propietarios/desarrolladores no federales antes de emitir aprobaciones o permisos específicos para un desarrollo. La implementación de estas medidas de conservación sería la responsabilidad del nuevo propietario/desarrollador y la agencia emisora respectiva tendría la responsabilidad de

asegurarse de que se instituyen estas recomendaciones. La Marina ya no retendría la titularidad o el control sobre estas propiedades.

En consulta con el Servicio de Pesca y Vida Silvestre (USFWS) federal, la marina ha desarrollado guías de conservación específicas para cada parcela donde se enumeran las recomendaciones de conservación específicas para cada especie que han de considerar los futuros dueños de los terrenos. Esta EA identifica las guías de conservación que se le proporcionarán a los nuevos propietarios/desarrolladores para contrarrestar los impactos potenciales. Conforme a ello, durante una consulta de la Sección 7 conforme a la Ley de Especies en Peligro [Endangered Species Act (ESA)], el USFWS basó su determinación de “poca probabilidad de tener efectos adversos” en la implementación de las medidas de conservación que se incluyen en el Plan de Zonificación Especial por parte de los futuros propietarios/desarrolladores.

Al completar un MOA bajo los requisitos de la Ley Nacional de Conservación Histórica y los requisitos de la Sección 7 bajo la ESA, la implementación de la Acción Propuesta no resultará en impactos significativos al ambiente. Esta EA, si bien cubre la acción de disposición, no descarta el potencial de una necesidad en el futuro de revisar los componentes específicos del Plan de Re-uso conforme a las leyes federales y del Estado Libre Asociado. Todas las entidades del Puerto Rico deben cumplir con las leyes federales pertinentes las leyes y reglamentos sobre planificación, zonificación y ambiente del Estado Libre Asociado.